

Département de la DRÔME

Commune de ALLAN

« chemin du Rieux »

PERMIS D'AMENAGER

Lotissement « LE CLOS DE MARANNE »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Version 2 : octobre 2024

Subdivision du lot 7

Demandeur :

SASU RAMPA REALISATIONS
Parc Industriel Rhône-Vallée Nord
07250 LE POUZIN

RÉF. : 6920 - novembre 2023



L'ATELIER
FONCIER
GÉOMÈTRES - EXPERTS

Tél. : 04 90 41 97 08 | contact@latelierfoncier.fr
27 route de Grillon - 84600 VALREAS | N°2011 B 200016

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

SECTION I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement fixe les règles et les servitudes d'intérêt général s'appliquant au lotissement « LE RIEUX » situé « Chemin du Rieux » à ALLAN. Le périmètre d'application du règlement figure sur le plan PA3 du dossier permis d'aménager et est applicable dès l'obtention de l'arrêté accordant le permis d'aménager.

Le règlement du lotissement est celui du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à la date de l'arrêté autorisant le permis d'aménager. Toutefois cette réglementation est complétée par le présent document. L'objectif est de définir avec précision certains articles de la réglementation initiale et d'adapter certaines règles aux spécificités de l'opération.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du dit lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte translatif, ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente, ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

Le complément graphique du présent règlement est le Plan de Composition (PA4).

SECTION II : RÈGLES COMPLÉMENTAIRES

ARTICLE 1. OBTENTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE

Dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions, quelles qu'en soient la nature, l'importance et la destination, sont soumises à l'obligation de permis de construire ou de déclaration préalable. La demande initiale de permis de construire PCMI devra comporter l'ensemble des clôtures périmétrique du terrain.

ARTICLE 2. UTILISATION DES TERRAINS

Les terrains seront destinés à la construction d'habitations et de ses annexes. Un seul logement pourra être édifié sur chaque lot.

Cependant, l'usage mixte habitation-bureaux et l'activité tertiaire libérale sera autorisé sous réserve de l'aménagement sur la partie privative du terrain d'une aire de stationnement proportionnée à l'activité envisagée.

ARTICLE 3. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Chaque lot sera raccordé aux réseaux suivants :

- Au réseau d'eau potable
- Au réseau des eaux usées
- Au réseau des eaux pluviales
- Au réseau Basse Tension
- Au réseau Telecom

Les branchements particuliers seront aménagés par le lotisseur jusqu'à l'intérieur de chaque lot.

L'acquéreur supportera les frais de raccordement depuis sa construction jusqu'à ces branchements ainsi que la pose et les abonnements aux compteurs. Les réseaux seront réalisés en souterrain depuis le raccordement jusqu'à la construction.

ARTICLE 4. ACCÈS ET STATIONNEMENT

Les accès aux lots seront disposés selon les indications portées sur le plan de composition (PA4).

Les portails seront implantés avec un retrait de **5 m** afin de réaliser des aires non closes de 25m² minimum et ayant le gabarit suffisant pour le stationnement de deux automobiles. Cette règle s'appliquera pour l'ensemble des lots.

Les aires de stationnement public (11 parkings visiteurs au total) seront aménagées conformément au plan de composition du lotissement.

ARTICLE 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Construction principale

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions du PLU pour les limites séparatives périmétriques du lotissement, et au plan de composition (PA4) pour les autres limites.

Ce dernier précise les zones d'implantation de l'habitation principale, ainsi que les reculs à respecter par rapport aux limites voisines et le sens de faitage de l'habitation principale.

Abris de jardin

La construction d'abris de jardin sera autorisée en fond de lot (à l'opposé de la voirie).

Ces abris de construction soignée, seront limités à **15 m² maximum** de surface au sol.

Les matériaux de récupération seront proscrits. Leur hauteur ne pourra excéder **2,50 m** au faitage par rapport au terrain naturel.

Piscines

Sous réserve d'être conforme au règlement du PLU, la construction d'une piscine est autorisée en dehors de la zone d'implantation de l'habitation.

Superficies considérées comme imperméabilisées

Cette superficie est la somme notamment des surfaces des toitures, des chemins d'accès même en stabilisé, des terrasses, des piscines, des dallages et en règle générale la somme de toutes les surfaces (hors espaces verts et surfaces perméables).

Règles particulières concernant l'écoulement d'eau au Nord du lotissement (au Nord des lot 1 et 10)

- Aucune construction d'une surface inférieure à 20 m² ne sera autorisée dans la bande de **10m** le long de l'axe d'écoulement
 - dans la bande de **10m**, les clôtures seront réalisées sans mur bahut avec un simple grillage et perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau
- ~~— les aménagements du bâtiment existant ne devront pas entraîner une augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.~~

ARTICLE 6. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) ne pourra excéder **8m**. La hauteur maximale des constructions situées dans la zone orangée ne pourra excéder **4m**.

Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Pour le lot n°5, le premier niveau de plancher de la construction est obligatoirement calé à 0.70m au dessus du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction

ARTICLE 7. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les règles à respecter dans cet article sont contenues dans le cahier des prescriptions architecturales.

Rappel de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme :

" Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

L'aspect extérieur des constructions devra respecter le cahier des prescriptions architecturales établi par le cabinet d'architecture ARMAND - COUTELIER, document PA10.2 dans le dossier de permis d'aménager et ayant valeur de règlement.

ARTICLE 8. DÉSIGNATION DES LOTS

Tableau modifié en octobre 2024

| N° du lot | Superficie du lot (m ²) | Surface de plancher maximale autorisée (m ²) | Surface imperméabilisée max | Divers |
|--------------------------|-------------------------------------|--|---|--------------------------|
| 1 | 1 500 | 400 | 300m ² , voir article 9 si dépassement | Servitude réseau pluvial |
| 2 | 1 040 | 400 | 300m ² , voir article 9 si dépassement | |
| 3 | 1 090 | 400 | 300m ² , voir article 9 si dépassement | |
| 4 | 885 | 400 | 300m ² , voir article 9 si dépassement | Servitude réseau pluvial |
| 5 | 1 785 | 400 | 300m ² , voir article 9 si dépassement | |
| 6 | 1 095 | 400 | 300m ² , voir article 9 si dépassement | |
| 7 | 1 180 | 2 000 | 1000m², voir article 9 si dépassement | |
| 8 | 885 | 400 | 300m ² , voir article 9 si dépassement | |
| 9 | 920 | 400 | 300m ² , voir article 9 si dépassement | |
| 10 | 1 270 | 400 | 300m ² , voir article 9 si dépassement | |
| Total des lots privatifs | 10 470 | 3 600 | 2 700 | |
| Espaces communs | 1 146 | | | |
| Surface totale | 11 616 | 3 600 | | |

Attention : Les superficies des lots, indiquées ci-dessus, sont approximatives et ne seront définitives qu'après bornage du terrain.

ARTICLE 9. GESTION DES EAUX PLUVIALES DES LOTS

Pour ce lotissement, un dossier de loi sur l'eau a été déposé à la police de l'eau de la Drôme. Il régit la gestion des eaux de pluies sur l'opération et notamment de dispositions sur les lots que chaque acquéreur devra respecter.

L'ouvrage commun est dimensionné pour une surface imperméabilisée de 300m² pour chacun des lots.

Cette surface inclut les toitures, la voirie/accès/parkings et les terrasses.

⇒ En cas de dépassement de cette surface chaque acquéreur aura à sa charge la réalisation d'une tranchée d'infiltration dont le volume sera proportionnel à la surface collectée et dont le dimensionnement est présenté ci-après.

On préconise pour chacun des lots, une tranchée d'infiltration.

DIMENSIONNEMENT pour 100 m² de surface active :

- Profondeur d'ancrage = - 1,5 m/TN
- Hauteur de galets = 1,2 m ;
- Largeur = 2 m.
- Longueur totale = 10 m
- Matériaux de remplissage : matériaux drainants de type grave propre 30/80 mm, présentant un indice de vide d'environ 30%
- Répartition des eaux : par un drain perforé 200 mm minimum sur toute la longueur (Diamètre à adapter en fonction de la surface collectée)
- Volume de stockage = 7 m³
- Surface d'infiltration : 25 m² (La surface d'infiltration correspond à la moitié de la surface du fond et des parois sur 1,2 m pour tenir compte du colmatage).
- Mise en place d'un regard de surverse

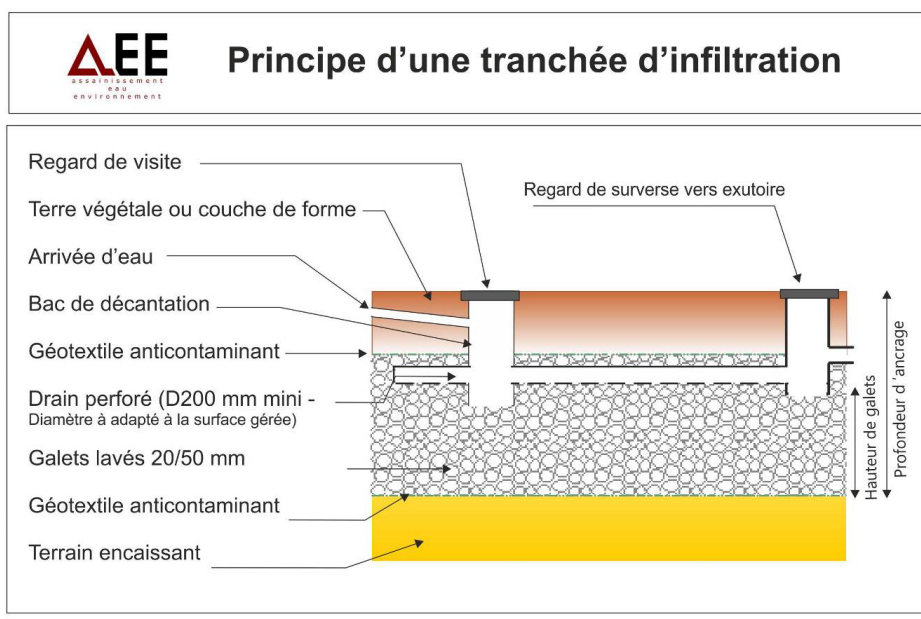
Pour des surfaces actives différentes de 100 m², le linéaire de tranchée, sera proportionnel à la surface collectée.

Exemple :

pour 350 m² de surface imperméabilisée, seuls 50 m² sont comptés comme excédentaires. L'acquéreur aura donc à sa charge une tranchée de 5 ml.

Le linéaire de tranchée peut être scindé en plusieurs tronçons, collectant une surface imperméabilisée proportionnelle au linéaire.

La largeur et la longueur de la tranchée peuvent être modifiées de façon à conserver l'emprise au sol, le volume et la profondeur d'ancrage.



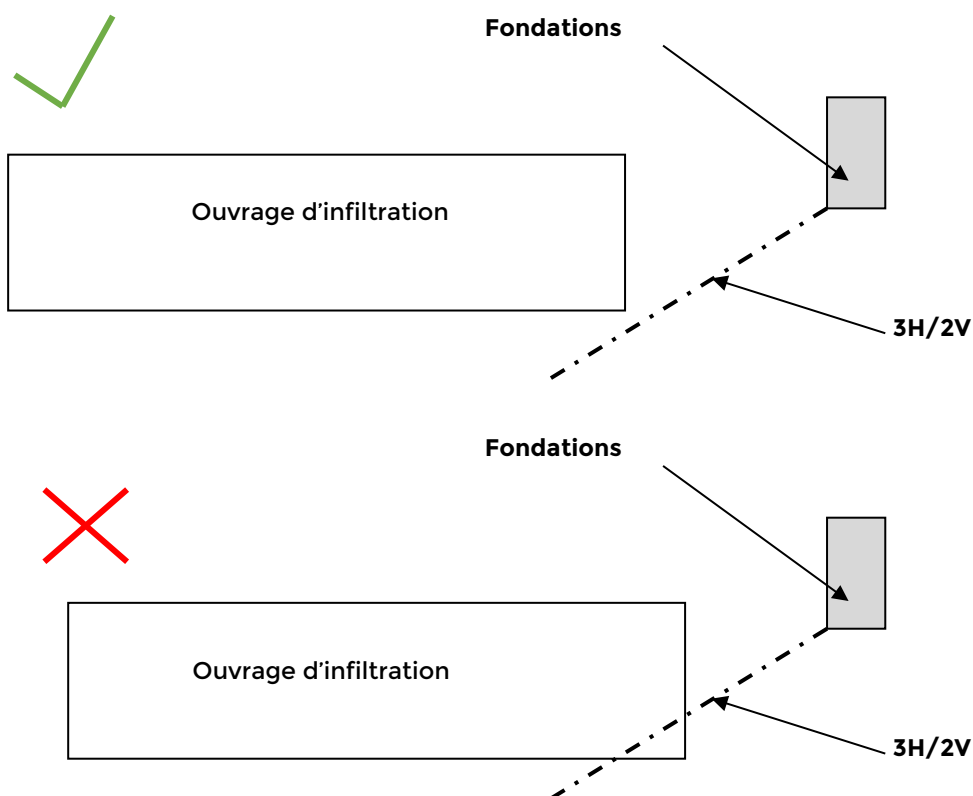
Recommandations de mise en œuvre

Tranchée d'infiltration :

- ❑ La(s) tranchée(s) d'infiltration busée(s) sera(ont) constituée(s) de buses crépinées implantées dans un lit de galets d'indice de vide 30 % minimum pour les lots.
- ❑ Prévoir un géotextile anti-contaminant au niveau des parois du massif de galets afin d'éviter le colmatage.
- ❑ Le fond de la tranchée d'infiltration sera horizontal.
- ❑ Dans le cas de plusieurs tronçons de tranchée d'infiltration busée, le linéaire des tronçons sera proportionnel à la surface imperméabilisée collectée ou les tronçons seront reliés entre eux par surverse.
- ❑ Prévoir un regard de visite pour chaque buse ou un regard maçonné pour l'ensemble des buses à chaque extrémité et à intervalle régulier selon la longueur.

Dans tous les cas :

- ❑ **L'implantation des ouvrages devra respecter la règle des 3 / 2 (horizontal /vertical) par rapport à la base des fondations (du projet et mitoyennes) et toutes les précautions seront prises pour éviter les venues d'eau au niveau des fondations ou dans les sous-sols éventuels. Se référer à l'avis d'un bureau d'étude géotechnique et/ou structure.**



- ❑ **Planter les ouvrages à plus de 3 m des limites de propriété (hors voirie) et plus de 3 m des arbres.**
- ❑ Il est indispensable de disposer en amont de chaque ouvrage d'infiltration un dispositif de décantation de 50 cm de hauteur minimum, et de piégeage des feuilles adapté à la surface du projet.
- ❑ En cas de pluie supérieure à une période de retour 20 ans, les eaux pluviales déborderont des ouvrages de gestion des eaux pluviales. Prévoir un parcours à moindre dommage pour les personnes et les biens de ces eaux de débordement.
- ❑ Réaliser les travaux en période sèche et à l'avancement.
- ❑ Protéger les ouvrages de gestion des eaux pluviales afin d'éviter le colmatage pendant la réalisation du projet.
- ❑ Prévoir des regards de visite.
- ❑ Entretien : la clé du bon fonctionnement de ce type d'ouvrage (décanteurs et tranchées) repose sur un entretien régulier (deux fois par an et à chaque dysfonctionnement) : vidange, curage...
- ❑ Les différents éléments constituant le Prédimensionnement et les caractéristiques des ouvrages réalisés seront vérifiés et devront être conformes aux prescriptions du présent rapport.

ARTICLE 10. VOIES DE DESSERTE

La voie et les espaces communs seront la propriété de l'association syndicale libre créée à cet effet.

ARTICLE 11. MODIFICATION DU REGLEMENT

Il est rappelé aux propriétaires des lots que le présent règlement de lotissement peut être modifié dans les conditions définies par l'article L442-10 du Code de l'urbanisme.

GRILLON

« Lotissement LE CLOS DE MARANNE »

Cahier des Prescriptions Architecturales

Tous les projets devront avoir reçu le visa de l'Architecte Conseil du lotissement, selon la procédure suivante:

- Une fois l'esquisse du projet établie, celle-ci sera soumise à l'Architecte Conseil ;
- Un exemplaire du dossier de permis de construire complet sera présenté ensuite à l'Architecte Conseil pour avis et visa définitif.
- Coût prestation Architecte Conseil à charge client: 480 € TTC. Le visa sera délivré après règlement.

Le visa conforme de l'architecte Conseil du Lotissement est obligatoirement à joindre à toute autorisation d'urbanisme dans le présent lotissement.

L'architecte Conseil du Lotissement est M. Coutelier ou Mme Armand du Cabinet Atelier d'Architecture Armand - Coutelier, 14C route de Grillon 84600 Valréas. Toutes les demandes s'effectueront **par mail uniquement** : Mail : atelier@armand-coutelier.archi

Il est précisé ici que, dans la demande de son permis de construire, l'acquéreur du lot doit obligatoirement faire figurer la clôture de son lot en limite de voirie et de tous espaces communs en général.

1- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La façade du volume principal doit être idéalement orientée vers le sud et faîtage est/ouest afin d'optimiser au maximum l'ensoleillement et l'éclairage naturel. L'implantation des constructions, des accès véhicules aux parcelles et aux constructions sera étudiée afin de limiter les terrassements.

2- LE PARTI ARCHITECTURAL ET LA VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions s'inspireront des maisons traditionnelles locales et devront en reprendre les principales caractéristiques.

Les constructions doivent présenter un plan et une volumétrie simple :

- Un volume principal identifiable, élément dominant en masse et/ou hauteur, établi sur un plan simple couvert par une toiture à deux versants ou par une toiture terrasse sous réserve qu'elle soit végétalisée.
- Adjonction possible de deux à trois volumes secondaires sur toitures en pente et/ou toiture terrasse. La disposition des différents corps de bâtiment sera hiérarchisée, les corps de bâtiment secondaires, formant un petit volume simple accolé au corps principal.

On peut apporter au volume de base (plain pied ou R+1) de modestes variations : Décrochements en

plan (volumes décalés) ou en hauteur (demi étage). Il doit rester compact et simple.

La maison ne doit pas être posée sur son garage.

L'utilisation de colonnes décoratives ou tous autres éléments architecturaux anachroniques ou étranger à l'architecture locale sont interdits.

En rupture avec la tradition constructive, les plans articulés à angles ouverts (non droit) sont proscrits. Ils entraînent des espaces intérieurs peu fonctionnels et d'importantes déformations inesthétiques au niveau des toitures ainsi qu'une lecture confuse des différents volumes.

Ces principes de développement sont schématiques, les variantes sont multiples. Les solutions d'assemblage doivent s'adapter aux besoins des habitants et aux caractéristiques du lieu où la maison est implantée.



3- LA COUVERTURE

Le pourcentage des pentes de toit sera compris entre 27 et 33%. Les couvertures seront constituées de tuiles terre cuite type Ste Foy OMEGA 10 Coloris type Mistral ou Vieux toit ou équivalent.



La toiture monopente peut être acceptée uniquement sur les volumes secondaires et/ou les annexes, abri..

Les ouvertures en toiture de type tropézienne, lucarnes sont proscrites.

4- GENOISES

Pour les constructions recevant une couverture en tuiles, les bas de pente seront traités en génoises (2 rangs minimum). La génoise en pignon sont proscrits. Le PVC est proscrit.

Pour les constructions à ossature bois, le débord est autorisé. La dépassée du débord de toit sera au minimum de 30cm, elle sera peinte ou enduite suivant les gammes proposées au présent règlement. Le PVC est proscrit.

5- TREILLES, PERGOLA

Les structures légères en métal ou en bois et les pergolas bioclimatiques sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement à la composition du bâtiment. Elles seront ancrées dans le sol.

6- LES FAÇADES

Les façades maçonnées seront :

- soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
- soit en pierres apparentes,

Concernant les parements des façades enduites, ils seront de finition grattée fin uniquement (enduits écrasés ou projetés proscrits). Toutes les façades d'une même parcelle auront la même couleur d'enduit. Ponctuellement, deux teintes d'enduit pourront être autorisées pour souligner certains éléments architecturaux (soubassement, sous terrasses, encadrement d'ouvertures, entrée...). Le ton sera légèrement différent de celui de l'enduit général.

7- LES MENUISERIES

1- Les menuiseries extérieures de la maison (portes, fenêtres, baies, portes de garages...) seront en bois ou/et PVC ou/et Aluminium. Les menuiseries devront épouser la forme des percements : les fenêtres en arcs surbaissés ou cintrés seront closes par des menuiseries de même profil (les faux linteaux avec imposte sont proscrits). Pour les portes d'entrée vitrées, le motif du vitrage intégré sera rectangulaire ou carré uniquement. Une seule couleur pour toutes les menuiseries d'un même lot à l'exception de la porte d'entrée, coloris au choix du client. Pour les portes d'entrée en bois, elles pourront rester finition bois apparent avec une traitement lasure transparent ou peintes.

2- Une seule couleur pour toutes les occultations d'un même lot. Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

8- LES PORTAILS ET PORTILLON

Les portails d'entrée et les portillons doivent être de forme simple, sans volute ni arabesque.

Les portails d'entrée et portillons d'un même lot auront la même couleur. Le PVC et les portails/portillons blancs sont interdits

9- LA ZINGUERIE

Les chéneaux, les descentes d'eaux pluviales et les boîtes à eaux seront en métal (acier galvanisé, thermolaqué ou zinc).

10- GRILLES DE PROTECTION ET GARDE-CORPS

Les balustres en pierre ou en plâtre, pastiche d'une architecture monumentale, sont interdites.

11- LES CAPTEURS SOLAIRES

Les panneaux photovoltaïques et les panneaux solaires sont autorisés uniquement en toiture.

12- LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Les espaces libres pourront être plantés d'arbustes et d'arbres de la flore spontanée du secteur.

La plantation de feuillus de haute tige sera choisie parmi la gamme des arbres spontanés du secteur ou traditionnellement plantés (micocouliers, tilleuls, marronniers, fruitiers, oliviers ...) ainsi que les plantes grimpantes à feuillage caduc (type glycine, vigne ...)

On ne plantera pas des cyprès (allergène).

13- LES CLOTURES

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage à maille tressée de couleur vert sapin ou vert bouteille, ou un treillis soudé depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage à maille tressée, ou d'un treillis soudé. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,60 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit s'il n'est pas en pierres.
- Les clôtures seront doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées.

14- LES HAIES VEGETALES

Les haies séparatives seront composées d'au moins 3 essences différentes, irrégulièrement réparties de façon à ne pas former de séquence. Elles seront composées d'un mélange d'essences traditionnellement plantées dans le secteur. Le choix se portera sur des végétaux en harmonie avec la palette végétale présente sur le territoire.

Exemple d'essences préconisées pour ces haies mixtes : lauriers tin (*Viburnum tinus*), lauriers sauce (*Laurus nobilis*), buis (*Buxus sempervirens*), troènes (*Ligustrum vulgare*), ou tout autre arbuste de type spontané du maquis. Ces haies mixtes pourront être agrémentées d'arbustes fleuris bien adaptés au milieu et au paysage environnant, par exemple seringats, rosiers grimpants ...

La hauteur des haies végétales est limitée à 2,00m en limite séparative.

Les haies de conifères sont proscrites.

15- AUTRES OUVRAGES

- Les antennes, paraboliques ou autres doivent être installées en toiture en retrait des façades
- Les climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique.